

**AL·LEGACIONS DE L'AJUNTAMENT D'ONTINYENT A L'AVANTPROJECTE DE LLEI DE LA
GENERALITAT DE REFORMA DE LA LEGISLACIÓ URBANÍSTICA I D'ORDENACIÓ DEL
TERRITORI DE LA COMUNITAT VALENCIANA**

Vist que mitjançant la Resolució de 16 de setembre de 2024, el Conseller de Medi Ambient, Infraestructures i Territori ha acordat l'inici del procediment per a l'elaboració de l'avantprojecte de Llei de la Generalitat, de reforma de la legislació urbanística i d'ordenació del territori de la Comunitat Valenciana.

En el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana número 9939, de data 18 de setembre de 2024 s'ha publicat anunci pel qual es sotmet a consulta pública prèvia l'avantprojecte de Llei de la Generalitat Valenciana de reforma de la legislació urbanística i d'ordenació del territori de la Comunitat Valenciana, obrint un termini d'un mes per tal que les persones i organitzacions potencialment afectades puguen presentar al·legacions, suggeriments, opinions o observacions.

Vist que durant moltes dècades i al llarg de tota la geografia espanyola han anat apareixent tota una sèrie de construccions i disseminats fora de processos ordenats de creixement urbanístic que fa necessari la seua regulació i ordenació per tal de permetre la seua integració, en el seu cas, en el entorn, minimitzant els efectes negatius en el medi natural.

Atés que la ciutat d'Ontinyent no és aliena a esta problemàtica i des de ja fa diverses legislatures i amb governs municipals de tots els partits polítics, s'ha vingut treballant, dins de la legalitat vigent per anar donant solució a totes les problemàtiques i casuístiques que es plantegen en el nostre terme. Aquest treball ha abraçat des de l'aprovació d'instruments de planejament i gestió que permeten ordenar el territori i el

seu ús fins a tot el treball desplegat per traslladar a la Conselleria competent en la matèria la necessitat de realitzar els canvis legislatius oportuns que facen compatible la solució dels problemes dels particulars i la protecció al medi ambient en un marc d'ordenació del territori. En aquest sentit, les modificacions de la Llei urbanística valenciana de 2015 i 2019 van significar avanços molt importants en aquesta direcció.

Es destaca la regulació de la minimització en sòl no urbanitzable a la LOTUP, a través de la nova figura de la declaració individualitzada de minimització regulada actualment a l'article 230 del Decret Legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell, d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge la qual suposa un important instrument jurídic per a l'ordenació del sòl no urbanitzable així com una eina imprescindible per poder donar solució al problema dels disseminats que, al llarg de molt anys, han anat apareixent arreu del territori de la Comunitat Valenciana.

Facilitar al màxim possible de casos l'aplicació de la minimització individualitzada suposaria un impacte molt positiu perquè permetria ordenar i regularitzar una gran quantitat de construccions al disseminat, la qual cosa implicaria, consegüentment, una minimització molt important dels possibles danys al medi ambient, fomentant i incentivant que la gent pugui acollir-se a este procediment regulat en la llei amb caràcter generalitzat. Igualment, la Mesa de Territori de l'Ajuntament d'Ontinyent integrada pel mateix Ajuntament, l'Associació de Promotors i Constructors de la Vall d'Albaida, l'Associació d'Arquitectes d'Ontinyent i l'Associació d'Arquitectes Tècnics d'Ontinyent, comparteix el que es recull a la Guia Orientativa per a la minimització de l'impacte territorial, elaborada per la Conselleria, en l'apartat 8.2.3 (pàg. 64):

“Ante las indudables ventajas legales y medioambientales que implica el procedimiento de minimización de impacto, se producen una claras ventajas de carácter

económico para la sociedad: necesidad de servicios de profesionales técnicos para dirigir y proyectar la regularización; servicios relacionados con la construcción e instalación de las medidas de minimización (mini depuradoras); sistemas de evacuación y vertidos, si procede; medidas de seguridad en zonas inundables o con peligro de incendios. Sin duda, surgirán opciones de negocio para financiar los trabajos de minimización ...”

No obstant això, moltes de les declaracions individuals de minimització que no han pogut ser admeses a tràmit per tractar-se d'edificacions que no estaven completament acabades abans del 20 d'agost de 2014 (article 230 -anterior article 211 bis- en relació amb l'article 228 del Text Refós de la LOTUP). Tal com es recull a la pàgina 62 de la Guia Orientativa per a la Minimització d'Impacte Territorial, elaborada per la Conselleria, un habitatge es considera totalment finalitzat abans del 20 d'agost de 2014 quan estiga disposada per al seu ús (residencial) i així ho determinen els serveis tècnics municipals. I diu *“Si de las sucesivas ortofotos se observa que han existido variaciones en planta de la edificación, se considerará que la vivienda no está totalmente finalizada hasta el momento en que se observe que no existe variación (si entre la ortofoto de 2010 y la de 2011 no hay variaciones en planta, se considerará totalmente finalizada en 2010)”*. A criteri de la Mesa de Territori, aquest podria ser un bon criteri perquè permetria, en primer lloc, donar solució a les realitats existents, fent viable un gran número de minimitzacions -del contrari, continuaran quedant moltes ordres d'enderrocament o situacions de fora d'ordenació, sense poder avançar en una ordenació sostenible del territori- i, en segon lloc, minimitzar el dany al medi ambient.

No obstant això, la guia afegeix: *“Respecto de la falta de elementos constructivos necesarios en la edificación (y que no supongan variaciones en planta del inmueble), como pueden ser puertas o ventanas, deberán ser los servicios técnicos municipales los que en cada caso determinen si entienden que, conforme a criterios derivados del Código Técnico de la Edificación y resto de normativa aplicable, se puede considerar como*

finalizada una vivienda o no”. És ací, quan el tenor literal de la llei i els criteris jurisprudencials dificulten la minimització de moltes realitats existents.

Ara bé, és voluntat de l'Ajuntament poder donar solució al màxim possible de situacions a través de la normativa actual o dels canvis que aquesta pugui experimentar – com ja ha passat els anys 2015 i 2019-, i en este sentit, en la resposta a la consulta efectuada per este Ajuntament a la Direcció General d'Urbanisme en data 22 de juliol de 2021, es continua indicant que:

“Ello no puede suponer el incumplimiento de los requisitos legales establecidos para la figura” -la minimización-, añadiéndose “Así, siempre que una vivienda tenga los elementos constructivos fundamentales que la definen: cimentación, forjados, losas, pilares, cubiertas, fachadas, particiones interiores, etc, podremos decir que está totalmente finalizada a efectos de aplicar un procedimiento de minimización (siempre, claro está, que contara con dichos elementos constructivos antes del 20/8/14). Si faltan elementos constructivos no fundamentales, o de detalle, podrá el ayuntamiento correspondiente dictaminar que la vivienda está totalmente finalizada”.

Atesa la voluntat de l'Ajuntament d'Ontinyent de donar solució a la situació d'aquelles construccions que no poden accedir actualment a la minimització d'acord amb els criteris que es recullen al TRLOTUP, es proposa que, aprofitant la reforma de la legislació urbanística i d'ordenació del territori de la Comunitat Valenciana que està impulsant la Conselleria, s'introduïsquen els canvis necessaris per fer possible el màxim nombre possible de legalitzacions.

Podria servir de mode exemplificatiu una redacció com la que es planteja a continuació o aquella que la Conselleria considere tècnicament més apropiada i ajustada, amb la finalitat d'assolir el màxim nombre possible de legalitzacions.

“S'entendrà que una edificació està completament finalitzada abans del 20 d'agost de 2014, a efectes de la tramitació dels procediments de minimització que es recullen en la present llei, en els casos d'aquelles construccions que no hagen tingut variacions de la seua superfície en planta des de l'esmentada data i que acrediten estar completament finalitzades en una data anterior a la sol·licitud de minimització”.

Aquest podria ser un criteri objectiu que, a més d'oferir seguretat jurídica als interessats, permetria homogeneïtzar els requisits per accedir a la minimització en tots els municipis de la comunitat Valenciana. A més, hauria de recollir-se en un instrument normatiu com pot ser la llei urbanística valenciana per superar interpretacions jurídiques o jurisprudencials que no s'ajusten a la finalitat teleològica de les últimes reformes de la normativa urbanística valenciana en relació a la voluntat de donar solució per part del legislador a la problemàtica generada en el sòl no urbanitzable de la Comunitat Valenciana des de fa molts anys.

Per altra banda, a l'article 228 del Decret Legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell, d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, s'estableix com a límit per a la tramitació col·lectiva de la minimització de l'impacte territorial generat pels nuclis d'habitatges en sòl no urbanitzable a través del pla general o de qualsevol instrument de planejament amb capacitat d'establir l'ordenació estructural, una densitat igual o superior a 3 habitatges per hectàrea, sense perjudici que puguen tindre esta consideració grups de menor densitat quan siga procedent per condicions de proximitat, d'infraestructures o territorials. L'experiència de l'Ajuntament d'Ontinyent en la tramitació d'un pla especial, d'aprovació definitiva per la Conselleria, ha sigut absolutament ineficaç i ha comportat per a l'Ajuntament un esforç absolutament titànic de recursos humans i materials, topant amb un nivell desmesurat d'exigències i condicionats pels diferents informes sectorials que s'emetien durant la

tramitació de l'expedient. Cal recordar que amb la minimització d'impacte territorial en sòl no urbanitzable es tracta de reduir el dany al medi ambient en este tipus de sòl, no desenvolupar unitats d'execució amb equipaments i dotacions públiques pròpies del sòl urbanitzable programat. A més a més, cal remarcar la impossibilitat tècnica i financera de les solucions tècniques i els condicionats que es plantejaven per a poder avançar, no ja en l'aprovació d'este instrument de planejament, sinó en la seua execució posterior. Es pot concloure que, des de la introducció de la possibilitat de regularitzar construccions en el sòl no urbanitzable de nuclis consolidats d'habitatges en la DT 4ª de la Llei 10/2004, de 9 de desembre, del Sòl no Urbanitzable, la redacció de planejament especial no ha sigut un instrument emprat significativament en la Comunitat Valenciana. Així queda constatat, amb més de vint anys d'experiència d'esta figura en la legislació urbanística valenciana, l'absolut fracàs de la tramitació col·lectiva de la minimització. Per tant, és imprescindible una aposta seriosa i decidida de la nova llei i de la Conselleria de Medi Ambient, Infraestructures i Territori per la minimització individualitzada, si efectivament es volen assolir els objectius que el legislador valencià ha fixat en la seua tasca normativa.

L'objectiu final del procés de minimització és la reducció dels impactes mediambientals que generen els habitatges existents en el sòl no urbanitzable. Açò es possibilita amb la instal·lació de certes infraestructures i l'aplicació de mesures integradores en construccions i parcel·les. L'elecció del procediment de minimització, conjunta o individual, hauria d'efectuar-se en funció de les mesures a implantar i de quina siga la manera més eficaç i simple d'aplicar-les.

És per este motiu que, en termes generals, no hauria de primar-se la minimització conjunta, si no és que es considere necessari un procés d'implantació d'infraestructures complexes a executar pel conjunt d'una àrea. Hauria d'aplicar-se la

minimització individualitzada cas que les infraestructures foren existents o tingueren possibilitat tècnica de ser executades individualment.

La tramitació del procediment de minimització d'impacte territorial generat per les edificacions aïllades en sòl no urbanitzable exigeix una sèrie de tràmits especialment gravosos, complexos i llargs que s'eternitzen en el temps i acaben dificultant i desincentivant la utilització d'este instrument jurídic que la legislació valenciana ha posat a disposició dels interessats. A més, quan els expedients es sotmeten a l'avaluació i informe de diferents estaments públics, en nombroses ocasions, s'acaba impossibilitant la legalització de les construccions i la minimització del dany al medi ambient quan s'estableixen condicionants desproporcionats o pràcticament impossibles a realitzar per part dels interessats o fins i tot s'informa de la inviabilitat o improcedència de l'aplicació d'aquest instrument jurídic. D'acord amb el principi de seguretat jurídica que regeix el nostre ordenament jurídic, la possibilitat de legalització de construccions a través de la minimització ha de configurar-se com un acte reglat que siga procedent en acreditar-se el compliment dels requisits que a la legislació urbanística estableix, i no pot deixar-se l'èxit de la seua consecució a un marge indeterminat de la interpretació tècnica que en cada expedient puga fer-se per part d'aquells estaments que hagen d'informar.

D'altra banda, la situació d'emergència climàtica que estem vivint on cada vegada les condicions climatològiques es produeixen d'una manera més extrema (pluges torrencials, onades de calor més pronunciades i duradores, incendis forestals devastadors, sequeres interminables, etc.), fa necessari apostar d'una manera decidida i ferma per les energies renovables. D'aquesta manera l'Ajuntament d'Ontinyent vol apostar per les comunitats energètiques locals, però a més a més, cal flexibilitzar d'una manera decidida i valenta la legislació urbanística valenciana per fer possible la implantació d'instal·lacions d'energia solar en construccions consolidades en els disseminats, amb independència de la qualificació jurídica del sòl. Substituir la utilització

de combustibles fòssils que emeten CO2 per energies sostenibles és una de les millors eines que podem utilitzar per lluitar contra el canvi climàtic.

A més a més, en un context de crisi energètica sense precedents, resulta evident que les administracions competents han de ser flexibles i facilitar la instal·lació d'energies renovables, barates i sostenibles sense impediments administratius i burocràtics. La normativa urbanística actual exigeix la prèvia legalització de totes les situacions consolidades en sòl no urbanitzable. Consta en la tramitació dels diferents procediments administratius que, per poder posar instal·lacions solars d'autoconsum en cobertes de cases existents en sòl no urbanitzable, la Conselleria de Medi Ambient, Infraestructures i Territori -en el seu informe obligatori i vinculant per als ajuntaments- exigeix la prèvia legalització i minimització de totes les construccions. Això suposa una càrrega important per als particulars, ja que desincentiva la implantació de l'energia solar. Apostar per la declaració responsable (i no l'obtenció de llicència a través d'un procediment administratiu de minimització), acceptant les situacions consolidades, ajudaria immensament en la lluita contra el canvi climàtic.

Per la qual cosa, no considerem encertat haver de dur a terme tot un procés de DIM per instal·lar plaques solars al sòl no urbanitzable, especialment si, a més, les plaques s'instal·len sobre estructures portants o lleugeres o en construccions auxiliars en un altre lloc de la parcel·la, i no necessàriament sobre l'habitatge consolidat.

No obstant això, per tal d'évitar possibles abusos en l'ús d'aquest mecanisme, es podria limitar la potencia màxima a instal·lar sense DSI, de manera que aquesta resultara proporcionada a l'ús de l'habitatge existent.

Per tot açò exposat, **ES SOL·LICITA:**

Primer. Que es realitzen els canvis normatius necessaris en la normativa urbanística valenciana per permetre la minimització-legalització de les situacions que es plantegen en sòl no urbanitzable de la Comunitat Valenciana, tal i com s'ha indicat a l'exposició de motius d'esta declaració.

Segon. Que es modifique la normativa urbanística valenciana per eximir la instal·lació d'energia solar d'autoconsum de llicència o informes sectorials, permetent la seua implantació mitjançant declaració responsable sense l'exigència de tramitar procediments previs de minimització en parcel·les ja consolidades en tot tipus de sòl.